مجلهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، شمارهٔ چهارم، بهار و تابستان ۱۳۸۴

دکتر محمدرحیم رهنما
دانشگاه فردوسی مشهد
مصطفی امیر فخریان
جهاددانشگاهی مشهد

بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد(۸٤-۱۳۵۷)

چکیده

تحلیل روند احیاء مرکز شهر مشهد با توجه به سیاستهای شهر نشینی درعصر جهانی‌شدن از اهداف این مقاله است. نوشتار حاضر بر نوشهرنشینی یاشهرنشینی مجدد[1] درمقابل حومه نشینی[2] تکیه دارد، که درآن توسعه از درون در مقابل توسعه به بیرون اهمیت می‌یابد و مراکز شهری به‌عنوان مراکز کار، زندگی به صورت متداخل و یکپارچه در قالب الگوهای کاربری اراضی ترکیبی[3] و ایده شهر فشرده[4] مطرح است. نتایج بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد، به ویژه پس از پیروزی انقلاب اسلامی (۸۴-۱۳۵۷)، بیانگر دونوع مداخلهٔ مستقیم وغیر مستقیم با طرحهای متعدد واهداف متفاوت در فرایند احیاء مرکز شهراست. محدودهٔ مداخلهٔ مستقیم به وسیلهٔ نهادهای وابسته به دولت (شرکت مسکن سازان خراسان) و شبه دولتی (شهرداریها)با تهیهٔ طرحهای توسعه و بهره گیری از مواد قانونی (ماده۹ قانون تملک املاک شهری مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب)به اجبار املاک مالکان در مسیر طرحهای شهری (درواقع عمده طرحها در مسیر نیستند) را تصاحب نموده و با تغییر ضوابط، کاربری و تراکم و تعریف پروژه های تجاری بزرگ مقیاس ، منافع اقتصادی ناشی از احیاء را تصاحب می نمایند. این موضوع در تضاد با سیاستهای نوشهرنشینی فوق‌الذکر است که خواهان محدودکردن حرکت سواره به داخل محدوده مرکزی و حفظ ساکنان و فعالیتهای موجود و مشارکت محلی است. در محدوه مداخله غیر مستقیم، با نادیده گرفتن ضوابط طرحهای تفصیلی توسط شهرداری ظرفیت اقتصادی نا خواسته‌ای به دلیل فشار توسعه ایجاد شده که زمینهٔ ورود سرمایه‌گذاران غیر محلی را فراهم می‌نماید. همچنین منافع حاصل از

1. Re-Urbanization. 2. Sub-Urbanization 3. Urban Land Use Mixed 4. compact City

توسعه را با تحمیل ازدحام، شلوغی و آلودگیهای زیست محیطی به منطقه تحمیل می‌نماید. بنابراین حفظ حقوق ساکنان با اصلاح قوانین تصاحب املاک مالکان و نگرش یکپارچه به جای تکیه بر تعریف پروژه‌های اقتصادی بزرگ مقیاس و رعایت اصول کاربری اراضی ترکیبی برنامه‌ای، راه حل توسعهٔ پایدار محدودهٔ مرکزی شهر مشهد است.

واژه‌های کلیدی: محدوده مرکزی شهر ، توسعهٔ پایدار، احیاء شهری ،محدودهٔ مداخله مستقیم

درآمد:

بافت مرکز ی شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر حضرت رضا(ع) به دلیل قدمت تاریخی ۱۲۰۰ ساله، بافتی قدیمی است که دارای وسعتی حدود۱۱۶۸٫۹ هکتاراست(سازمان مسکن وشهرسازی خراسان، ۱۳۷۲: ۳۴). این بافت به سه بخش مجزّا تقسیم می‌شود:۱- محدودهٔ حرم مطهر با وسعت تقریبی ۵۷ هکتار که مستقیماً توسط آستان قدس‌رضوی مدیریت می‌شود.۲- محدوده ای به وسعت ۲۶۱ هکتار فراسوی مجموعهٔ حرم مطهر درقالب طرح «نوسازی وبازسازی مرکز شهرمشهد» با مشارکت «سازمان عمران و بهسازی شهری»،شهرداری مشهد و آستان قدس رضوی با تشکیل شرکت مسکن سازان از سال ۱۳۷۱ اداره می‌شد که مجدداً در سال ۱۳۷۸ با تشکیل شهرداری ثامن تلفیقی بین وظایف شهرداری و وزارت مسکن شهرسازی به وجود آمد و ۵۰٪ وسعت این محدودهٔ ۲۶۷ هکتاری (بدون محدودهٔ آستان قدس) به صورت مشترک با سازمان عمران و بهسازی و بقیه مستقیماً توسط شهرداری اداره می‌شود. شهرداری در این قسمت پروژه های عمرانی- اقتصادی، مانند پروژهٔ تعریض محور شیرازی به طول ۵۰۰ متر و پیش بینی ۱۱ پروژه اقتصادی در مسیر مزبور با هدف احیاء منطقه اجرا می نماید.۳- فراسوی منطقه طرح نوسازی و باز سازی مرکز شهر مشهد و مجموعهٔ حرم مطهر که درواقع باقیمانده محدودهٔ بافت قدیمی شهر مشهد است و دارای وسعتی حدود ۸۷۰ هکتار می باشد(نقشه شماره۱). تحت نظر شهرداری است که به صورت مستقیم و غیر مستقیم مداخله می نماید. اجرای پروژه‌های عمرانی- اقتصادی از جمله پروژه میدان شهدای مشهد به وسعت ۱۲هکتار توسط شهرداری مرکز نمونهٔ مداخله مستقیم است. اجرای مقرّرات طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد بر اساس طرح جامع سال ۱۳۴۵ توسط شهرداریهای مناطق ۱ و۲ و۳و ۷ و ۸ برای پاسخگویی به صاحبان املاک، در این محدوده مداخلهٔ غیرمستقیم است که همراه باتغییر ضوابط ومقرّرات طرح تفصیلی است.

وجود نهادهای مختلف با اهداف متضاد اعـمّ از فرهنگـی (توسعهٔ حـرم توسـط آسـتان قـدس)، اقتـصادی – کالبدی (مسکن سازان، شهرداری و بخش خصوصی در طرحهای مختلـف از جملـه پـروژه تعـریض محـور شـیرازی وغیره) و ابزارهای گوناگون (ماده ۹ قانون تملک، نادیده گرفتن ضوابط شهرسازی و...) شرایط متفاوتی را بر فرآیند احیاء مرکز شهر در محدودهٔ مداخلهٔ مستقیم و محدودهٔ تحت نظر شـهرداری بـه وجـود آورده اسـت و باعـث اجرای فرآیند نوسازی به صورت نامنسجم، جزیره ای، پراکنده و بدون تـأخر و تقـدّم زمـانی و مکـانی شـده است. ارایهٔ ضوابط غیر قابل انعطاف در محدودهٔ مداخلهٔ مستقیم، عملاً زمینهٔ مشارکت ساکنان در فرآیند احیاء را متوقف کرده، با تعریف پروژه‌های کاملاً اقتصادی و تصاحب املاک شـهروندان موجـب محـروم کـردن آنان از حقوق خویش شده است. در محدودهٔ تحت نظارت به دلیل عـدم رعایـت ضـوابط طرحهـای تفـصیلی توسط شهرداری و ظرفیت‌سازی ناخواسته منافع توسعه با تحمیل آلودگی وشلوغی بر سـاکنان محلّـی، نـصیب سرمایه‌گذاران غیر محلی می‌شود. مجموعهٔ این عوامل زمینهٔ این تحقیق را فراهم آورد تا با مطالعـهٔ رونـد احیـاء مرکز شهر مشهد بتوان مسائل ومشکلات احیاء و چگونگی مشارکت شهروندان را درفرایند احیـاء درمحـدودهٔ مداخلهٔ مستقیم و به ویژه در محدودهٔ مداخلهٔ غیر مستقیم(با تکمیل با تکمیل ۱۲۰ پرسـشنامه از ویژگیهـای فیزیکـی – کالبدی و اجتماعی– اقتصادی محدوده‌ای به وسعت تقریبی ۴۰ هکتار) به صورت علمی مطالعـه کـرد و رونـد ایـن تحوّل را تا حدّی پیش بینی نمود.

هدف تحقیق

هدف کلی تحقیق ازعنوان آن پیداست:«بررسی روند نوسازی مرکز شهر مـشهد پـس از پیـروزی انقـلاب اسلامی (۸۳-۱۳۵۷)».مقصود بررسی فعالیتهایی است کـه در قالـب تهیـهٔ طرحهـای مختلـف اعـمّ از نوسـازی و بهسازی در مقاطع گوناگون توسط نهادهای مختلف شـامل: آسـتان قـدس رضـوی, شـرکت مـسکن‌سـازان و ترکیبی از این نهادها برای نوسازی مرکز شهر اجرا شـده و بـه صـورت علمـی بـا نظمـی منطقـی تـدوین شـود. همچنین چشم انداز احیاء مرکز شهر را تا حد امکان بـا تحلیـل ویژگیهـای اجتمـاعی– اقتـصادی و کالبـدی بـا انتخاب نمونهٔ قابل قبولی تصویر نماید. بر این اساس اهداف جزئی طرح به شرح زیر است:

۱. تحلیل فرایند نوسازی مرکز شهر مشهد به صورت علمی توسط دستگاههای مختلف در قالب طرحهـای گوناگون پس از پیروزی انقلاب اسلامی؛

۲. بررسی ویژگیهای اجتماعی –اقتصادی و کالبدی مرکز شهر در راستای احیاء شهری.

مبانی و چارچوب نظری

تلاشهای توسعهٔ شهری درعصر جهانی شدن در ادبیات علمی برنامه ریزی شهری درجهان پیشرفته پیرامون دو محورعمدهٔ نوسازی شهری یا نوشهرنشینی وحومه نشینی متمرکز است(Hellemman Gerben,2004). و جهت‌گیری نهایی آن بر رشد هوشمندشهری [1] و جلوگیری از گسترش آن [2] در قالب تلاش برای تحقق ایدهٔ شهر فشرده می باشد (Environmental planning, 2003, 201). شاید مسایل و مشکلات ناشی از تهیهٔ طرحهای توسعهٔ شهری مبتنی براستفاده از ماشین [3] پس از دههٔ ۱۹۴۰ که به گسترش شهری کم تراکم در کشورهای پیشرفته منجر شده (نمونه شهرهای سیدنی ،ملبورن و... در استرالیا و واشینگتن و تورنتو در آمریکای شمالی و کانادا) (V. Gollner, 1996) و نتیجهٔ آن جدایی محل کار از زندگی و تفکیک کاربریهای شهری از یکدیگر و استفاده گسترده از ماشین در رفت و آمدهای روزانه بین محل کار و زندگی شده است (Stead & I Hoppenbrouwer, 2004) . و منجر به افزایش مصرف سوخت (قیمت یک لیتر بنزین در استرالیا ۱,۱ دلار استرالیاحدود ۷۵۰۰ ریال درایران ،که حدود۱۰,۷ برابر ایران در سال ۲۰۰۵ بوده است. هچنین ایران بنزین را لیتری ۶۰۰۰ ریال از خارج وارد و به قیمت ۸۰۰ریال توزیع می نماید)(Iran Daily,6)، آلودگی هوا، افزایش طول سفرهای شهری، بلعیده شدن اراضی کشاورزی پیرامون شهرها، بهره گیری از فضاهای خالی و فرسوده در مراکز شهری و تخریب محیط زیست شده است(Ross Benvse William ,1999) . این عوامل ضرورت بازنگری درسیاست شهر نشینی و طرح ایدهٔ شهره آینده [4] که شهر گره ای –اطلاعاتی مبنی بر توسعهٔ نقاط گره ای همراه با نو شهرنشینی است، را مطرح کرده است.(New Man,1999)

تحقق همزمان این سیاست بحث کاربری ترکیبی اراضی شهری [5] را با توجه به توسعهٔ فن‌آوریهای جدید در توسعهٔ مشاغل خدماتی خانه محور و کاهش مشاغل صنعتی به عنوان راهکار اجرایی در برنامه ریزی و طرّاحی شهری مطرح کرده است. بنابراین توسعه از درون در قالب نوشهر نشینی هوشمند مطرح شده است. به

1. Smart Grogwth
2. Sprawl
3. Auto- City
4. Future City
5. Urban Land Use Mixing

عنـــوان نمونـــه در انگلـــیس تمرکـــز توســـعهٔ شـــهری بـــر محورهـــای زیـــر مـــی باشـــد (Stead & I Hoppenbrouwer, 2004):

۱. تمرکز بخش عمدهٔ توسعهٔ جدید در داخل نواحی شهری موجود؛

۲.کاهش نیاز برای سفر در برنامه ریزی مکان یابی توسعهٔ جدید؛

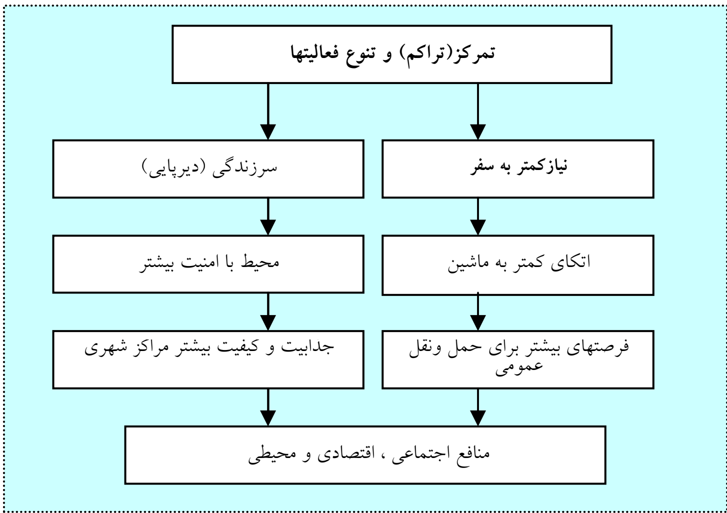
۳. استفاده مجدّد، از زمینهای گسترش یافته سابق و تبدیل ساختمانها خالی به کاربریهای جدید؛

۴. گسترش نواحی شهری موجود به جای ساخت سکونتگاههای جدید مجّزا؛

۵. ساخت یک محیط با کیفیت بالا با تدارک فضای سبز.

درشکل شماره یک منافع ترکیبی توسعه مشخص گردیده است.

شکل شماره۱: منافع توسعه ترکیبی



مأخذ: Stead, 2004

یکی از ابهامات ایدهٔ شهر فشرده وکاربری ترکیبی این است که فشرد گی وکاربری ترکیبی اراضی بیش از آن که باعث کاهش آلودگیهای محیطی شود باعث افزایش قیمت املاک و مسکن می شود. لذا اصول و مبانی

الگـو ی جدیـد توسـعهٔ شـهری بـا ارایـهٔ شـواهدی از اجـرای پـروژه هـای شـهری کـشورهاییماننـد هلنـد (Benham, 2003) در بوتهٔ نقد و ارزشیابی است.

سیاست گذاری شهری در ایران نیز نیازمند بازنگری و تجدید نظر در الگوهای رایج و سنتی مبتنی بـر شـهر ماشینی با کاربری ترکیبی ناخواسته، به ویژه پس از کاهش کمک دولت بـه شـهرداریها پـس از سـال ۱۳۶۲، و تمایل شهرداریها به فروش ضوابط و مقرّرات شهرسازی به منظور تأمین درآمد و همراه با دنباله روی تـأخیری از الگوهای رها شده در دهه‌های ۴۰ تا ۷۰ کشورهای غربی در برنامه‌های توسعهٔ شهری در قالب تخریـب مراکـز شهری و احداث واحدهای تجاری بزرگ مقیاس و تصاحب اجبـاری امـلاک شـهروندان در قالـب مـوادی از قانون شهرداریهاست، که دامن زدن به الگوی شهر ماشینی است؛ لذا ضرورت تجدید نظر را ایجاب می نماید.

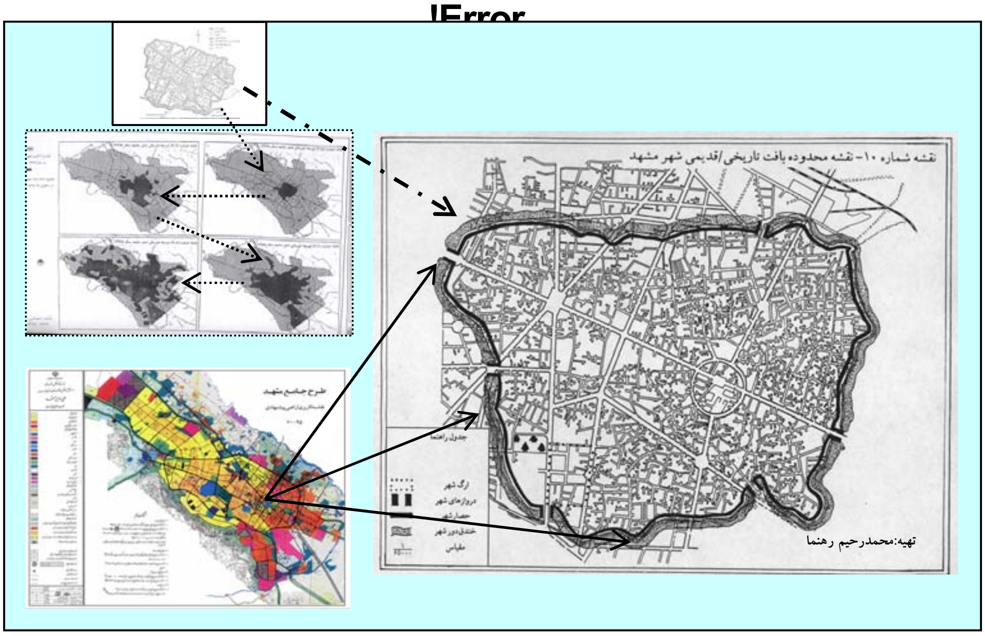
تاریخچهٔ رشد و روند مداخله دربافت مرکزی شهر مشهد

مشهد بزرگترین شهر مذهبی ایـران بـا ۲۳۰۰ هـزار تـن جمعیـت در سـال ۱۳۸۴(شـهرداری مـشهد،۱۳۸۴)، پیدایش و رشد خویش را مرهون وجود مرقد حضرت رضا(ع) اسـت کـه در سـال ۲۰۲-۲۰۱ه.ق بـه شـهادت رسید و در محل فعلی دفن گردید. (امام سیدکاظم ، ۱۳۲۷). و ازآن تاریخ به بعد به تدریج به ویژه پـس از حملـهٔ مغول ۶۱۷ ه.ق (طرح جامع مشهد،۱۳۴۶) و تخریـب شـهرهای طـوس و نیـشابور رشـد نمـود و در دورهٔ صـفویه اصلاحات اساسی در خصوص احداث خیابان معروف به بالا خیابان و پایین خیابان انجام گرفت و حصاری نیز بر دور شهربه طول حدود۸ کیلومتراحداث گردید (صنیع‌الدوله ، ۱۳۰۱). ولی رشـد شـهر بـه لحـاظ کالبـدی و جمعیتی تا اوایل (قرن۱۳۰۰) کند بود و شهر در درون حصار تاریخی رشد نمـود و وسـعت شـهر در حـدود ۱۲ کیلومتر و جمعیت شهر در حدود ۴۰۰۰۰ تن برآورد شده است(غمامی، ۱۳۷۲). ولی رشد آن به تدریج افزایش یافت به گونه‌ای که جمعیت آن در سال ۱۳۲۰ به ۱۷۶۴۷۱تن، در سال ۱۳۳۵ به ۲۳۰ هزار تـن و در سـال ۱۳۴۵ به ۳۳۰ هزار تن و در سال ۱۳۵۵ به ۶۶۷۰۰۰ تن افزایش یافت (سرشماری نفـوس و مـسکن ۱۳۴۵ و۱۳۵۵). وقـوع انقلاب اسلامی درسال۱۳۵۷ و شروع مهاجرتهای شدید روستا شهری و ورود جنگ زدگـان از منـاطق جنگـی کشور پس از حمله عراق به مرزهای غربی در سال ۱۳۵۹، به همـراه هجـوم ارتـش سـرخ بـه خـاک افغانـستان (۱۹۷۹) و سرازیر شدن پناهندگان افغانی به حاشیهٔ این شهر (۲۹۶۵۰۰ تن) باعث رشد سریع کالبـدی و جمعیتـی شهر شد، به گونه‌ای که جمعیت مشهد در سـال ۱۳۶۵ بـه ۱۴۶۳۵۰۸تـن افـزایش یافـت. و وسـعت شـهر از ۷۸

کیلومتر مربع درسال ۱۳۵۵ به حدود ۲۲۰ کیلومتر مربع درسال ۱۳۶۵ افـزایش یافـت (غـمامی،۱۳۷۲: ۷۱). رونـد رشد جمعیت شهر با کمی کاهش درسال ۱۳۸۴به بیش از ۲۳۰۰ هزارتن جمعیّت افـزایش یافتـه اسـت. وسـعت شهر به حدود ۲۵۰ کیلومتر مربع افزایش یافته است. مرکز شهر مشهد وسعتی بالغ بر حدود۱۱۶۸ هکتار را شامل می شود و درسال ۱۳۷۰ حدود ۱۵۰ هزار تن جمعیت داشته است(طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد ،۱۳۷۰). باتوجـه به اهمیت مرکز شهربه لحاظ حرم مطهر حضرت رضا(ع) و بافـت قـدیمی و وسـعت زیـادو تمرکـز زائـرین از گذشته شاهد مداخلات متعددی بوده است. که به سه مرحلۀ عمده قبـل از ۱۳۰۰ ه.ش ، دورۀ پهلـوی ۱۳۰۰ تـا ۱۳۵۷ و پس از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴ تقسیم شده است.

نقشه شماره ۱: موقعیت بافت قدیمی شهر مشهد

!Error



مأخذ:طرح جامع شهر مشهد ۱۳۷۲

مراحل مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد

۱-مداخلات اولیه (۱۳۰۰ -۱۸۲ه.ش)

دراین دوره ساماندهی بافت مجموعهٔ حرم مطهر و پیرامون بلافصل آن بیشتر مورد توجه بوده و فعالیتهایی به شرح زیر صورت گرفته است:

۱. از زمان شهادت حضرت رضا علیه السلام (۲۰۱-۲۰۲ ه. ق) تا قرن هشتم نوسازی تا حد زیادی متوجه مجموعه حرم مطهر از قبیل احداث بارگاه ، گنبد ، صحن و ... بوده است. به ویژه احداث گنبد و بارگاه بر مقبره حضرت رضا علیه السلام در قرن سوم ه.ق توسط آل بویه(امام ،۱۳۲۷: ۲۱)

۲. از قرن دهم به بعد، به ویژه از دورهٔ صفویه به دلیل رونق شهر مشهد، اقدامات نوسازی و بهسازی علاوه بر مجموعه حرم مطهر،بافت پیرامون را دربرگرفته است. در این دوره نخستین مداخلهٔ جدّی در بافت مرکزی شهر با احداث یک خیابان شرقی- غربی که از جوار حرم مطهر می‌گذشت، صورت گرفت (عرفانیان، ۱۳۸۰:۷۰). به گونه‌ای که محور اصلی ارتباطی شهر در این دوره موسوم به « بالاخیابان» و «پایین خیابان» و تعدادی مسجد و مدرسه (مدرسهٔ دودر در ۸۲۲ه.ق، مدرسهٔ میرزاجعفر ۱۰۵۹ ه.ق، مدرسهٔ نواب ۱۰۷۶ ه.ق) ساخته شد. (صنیع‌الدوله،۱۳۰۱: ۲۲۲) پس از آن تا پایان دورهٔ قاجاریه اقدامات عمده‌ای بجز در زمان نادرشاه درخصوص احیاء مرکز شهر انجام نگرفت.

۲. مداخله در دورهٔ پهلوی(۱۳۵۷-۱۳۰۰ه.ش):

۲-۱. دورهٔ رضا شاه(۱۳۲۰-۱۳۰۰ه.ش):

ازآغاز قرن سیزدهم با روی کارآمدن رضاخان (۱۲۹۹ ه.ش) با برقراری امنیت به تدریج حصار و دروازه‌های شهرها فرو ریخت و گسترش فیزیکی به بیرون دیوارهای شهری به همراه احداث خیابانهای جدید بر بافت قدیم باعث گسستگی بافت قدیمی و تکّه شدن محلاّت شهری گردید. مشهد نیز از جمله اولین شهرهایی بود که این اقدامات را تجربه نمود. مهمترین این اقدامات شامل : ۱. احداث خیابانهای جدید بر بافت قدیمی شاهرضای سابق -شهید رجایی فعلی- در سال ۱۳۰۷، ۲. خیابان پهلوی -امام خمینی فعلی- درسال ۱۳۰۸، وبه ویژه احداث فلکه وسیعی در اطراف حرم مطهر موسوم به خیابان دور حرم با عرض ۳۰ متر که برای اولین بار

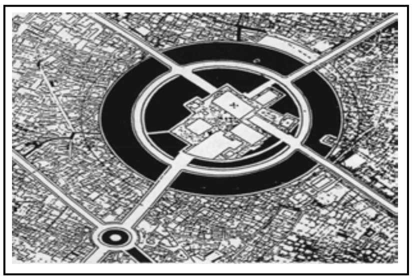
خیابان معروف به بالاخیابان و پایین خیابان راکه به حرم مطهر منتهی می شد به یکدیگر متصل می کرد(نقشه شماره۲) (سعیدی، ۱۳۴۴: ۱۷۷).

۲-۲. دورهٔ محمدرضا شاه(۱۳۵۷- ۱۳۲۰ه.ش):

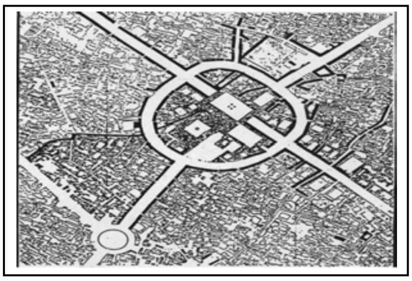
یکی از پرتنش‌ترین مداخله‌ها در زمینهٔ تغییر چهرهٔ مرکز شهر مشهد، تخریب ابنیهٔ اطراف حرم مطهر در سال ۱۳۵۴ درقالب الگوی نوسازی بزرگ مقیاس و ایجاد فضای سبز در این محدوده می باشد. این طرح از سوی مهندسان مشاور «بوربور» و همکاران تهیه شده بود و شعاع فلکه آن از رأس گنبد طلایی ۳۳ متر و مساحت تقریبی آن ۳۰ هکتار بود (دیشیدی:۱۳۷۴،۶۷). در این طرح تعدادی واحد تجاری، بناهای تاریخی و مسکونی تخریب گردید. دراین دوره « بازار امام رضا (ع)» به منظور سرویس دهی به صاحبان واحدهای تجاری در جنوب شرق حرم مطهر در مسیر میدان بیت‌المقدس تا میدان ۱۷ شهریور احداث شد.(نقشه شماره۳).

!Error

نقشه شماره۳:فلکه حرم مطهردارتباط با محیط پیرامون خود پس از تخریب سال ۱۳۵۴



نقشه شماره۲:حرم مطهردارتباط با محیط خود، قبل ازتخریب سال ۱۳۵۴



۳. مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد بعدازانقلاب اسلامی(۸۴-۱۳۵۷ه.ش)

درواقع هدف اصلی تحقیق بررسی روند مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تا۱۳۸۴) است،که دراین قسمت تشریح شده است. پس از پیروزی انقلاب اسلامی مداخلهٔ مستقیم و غیر مستقیمی در بافت مرکزی شهر مشهد صورت گرفته است.که محدودهٔ مداخلهٔ مستقیم اجرای دو طرح عظیم به شرح زیر است:

الف) طرح توسعهٔ حریم حرم مطهر حضرت رضا (ع): این طرح پس از پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۶۰ توسط آستان قدس رضوی تهیه و به مرحلهٔ اجرا درآمد. هدف طرح توسعهٔ وسعت حرم مطهر از ۱۲۰۰۰۰ مترمربع به حدود ۵۷۰ هزارمترمربع تا سال ۱۳۸۰ بوده است (دیشیدی ،۱۳۷۴: ۶۹).

برای پیشبرد اهداف طرح توسعه، سازمان عمران و توسعهٔ حریم حرم مطهر وابسته به آستان قدس رضوی تشکیل شد و به منظور اجرای طرح توسعه از سال ۱۳۶۴ آستان قدس رضوی، املاک و مستغلات موجود در طرح را شروع به خریداری نمود که در مجموع بالغ بر ۲۵۰۰ قطعه زمین، اعمّ از تجاری مسکونی که در مجموع حدود ۲۲۵۰۰۰ متر مربع مساحت را شامل می‌شود، در این سالها خریداری گردید. در حال حاضر کار ساخت وساز در بعضی از قسمتها تمام شده است و در بعضی دیگر عملیات اجرایی هنوز ادامه دارد (سلسله گزارشهای حرم مطهر، ۱۳۸۲). این طرح جنبهٔ درون گرایی داشته و نکتهٔ اساسی درطرح این است که بخش عمده‌ای از فضای سبز پیرامون حرم مطهر که در طرح سال ۱۳۵۴ دیده شده بود، از بین رفته است.

ب)طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع):

اجرای این طرح به دو مرحله تقسیم شده است:

۱. مرحلهٔ اول طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون مطهر حضرت رضا(ع) (۷۸-۱۳۷۱):

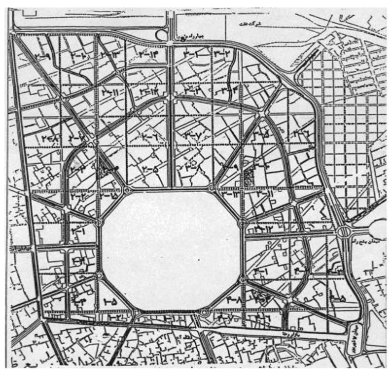
به دنبال پیشنهادهای طرح جامع مصوب مشهد، درسال ۱۳۷۱، مبنی بر پایین بودن سرانهٔ معابر اصلی در محدودهٔ مرکزی شهر مشهد، با توجه به افزایش تراکم جمعیت در آینده و مشکلات حاصله برای محدودهٔ بافت مرکزی شهر در سال ۱۳۷۲ «طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا علیه السلام با هدف تجهیز هسته اصلی مرکز شهر و به منظور پاسخگویی به نیازهای میلیونها زایر و مسافر و برقراری تعادل میان ارزشهای بی بدیل مجموعه حرم مطهر با نظامهای شهری پیرامون آن» در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت (عرفانیان،۱۳۸۱: ۷۲). نقشهٔ شماره ۴ موقعیت محدودهٔ طرح را در محدودهٔ مرکزی شهر مشهد نشان می دهد.

جمعیت ساکن محدودهٔ طرح در سال ۱۳۷۰ حدود ۵۷۳۷۶ تن ومتوسط مساحت قطعات محدودهٔ طرح ۲۰۷ مترمربع بوده است. حدود ۳۰٪ املاک دارای وسعتی کمتر از ۱۰۰ مترمربع مساحت است و کمتر از ۱۰٪ سطح منطقه را می‌پوشاند(رهنما، ۱۳۷۵: ۲۶۴).

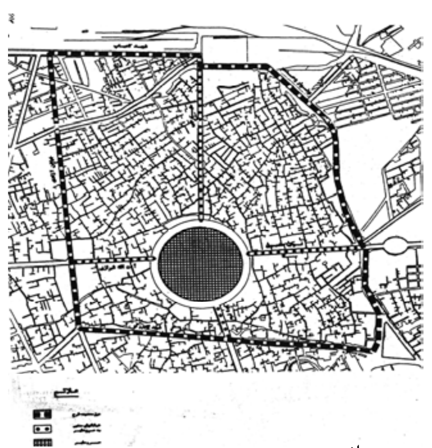
الگــوی انتخابی تخریب و تجدید توسعهٔ (نوسازی) کامل محدوده بـود. طـرح تـصویبی در سـال ۱۳۷۴ بـه مرحلهٔ اجرا رسید (نقشه شماره ۵)، که شامل آزادسازی اراضی و تخریب آنهاست، مدت اجرای طـرح ۱۵ سـال پیش‌بینی شده است.

این طرح در تاریخ ۱۳۷۴/۳/۹ در جلسهٔ کمیسیون ماده ۵ بـه تـصویب رسـید (سـازمان مـسکن وشـهر سـازی خراسان رضوی ، ۱۳۸۴). اما به دلایلی از جمله نا مشخص بودن مدیریت طرح، انعطـاف ناپـذیر بـودن ضـوابط و مقررّات و نامشخص بودن جایگاه مشارکت شهروندان در فرآیند توسـعه، رونـد اجرایـی طـرح تـا سـال ۱۳۷۸ متوقف شد و عملاً طرح اجرا نشد و ضرورت تجدید نظر در طرح مطرح شد.

نقشهٔ شمارهٔ ٥: طرح پیشنهادی نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد (١٣٧٤)



نقشهٔ شماره ٤:محدودهٔ مطالعاتی طرح نوسازی و بهسازی در مرکز شهر



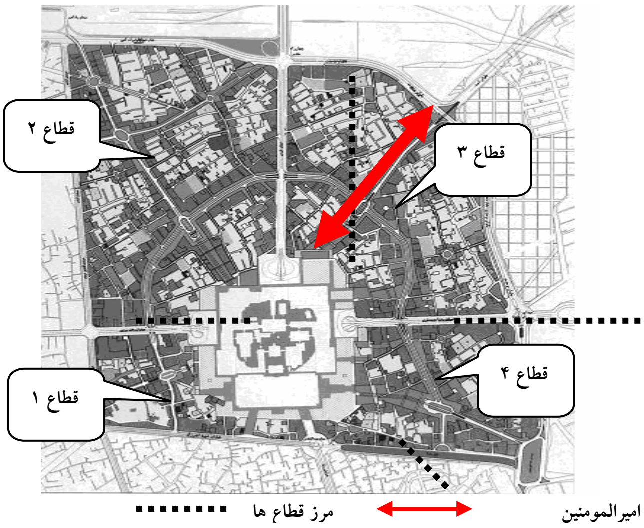
مأخذ:شرکت مسکن سازان خراسان،گزارش طرح نوسازی و بهسازی

۲. مرحلهٔ دوم:طرح تجدید نظربهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد(٨٤-١٣٧٨ه.ش):

در سال ۱۳۷۸ با روی کارآمدن شورای اسلامی شهرمشهد، طرح اولیه که به دلیل ناسازگاری و بلندپروازی ضوابط و مقرّرات علی رغم تصویب درمراجع قانونی (کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی)متوقف شده بود، مجدّداً مورد بازنگری قرار گرفت و «الگوی بهسازی و نوسازی» جایگزین «الگوی بازسازی و نوسازی» گردید. همچنـین بـسیاری از ضـوابط و مقـرّرات حـذف و مقـرّرات قابـل انعطـاف بیـشتری پیـشنهاد شـد و در تـاریخ ۱۳۷۸/۱/۳۱ الگوی طرح به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید و طرح تفصیلی آن نیز در تـاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۸ در

همین کمیسیون مورد تصویب قرار گرفت (نقشهٔ شماره ۶؛ شهرداری مشهد، ۱۳۸۷) نقشهٔ شماره ۶ تغییرات اساسی با نقشهٔ شماره ۵ را نشان می دهد.

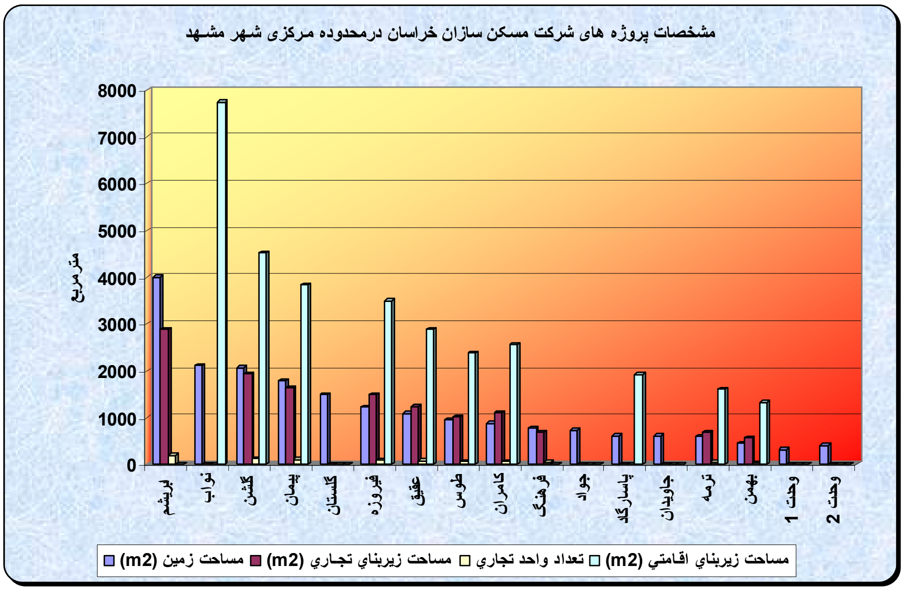
نقشهٔ شماره۶: طرح پیشنهادی بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر ۱۳۷۸



مأخذ: شرکت مسکن سازان خراسان،گزارش طرح بهسازی ونوسازی مرکز شهر مشهد، ۱۳۷۸

مدیریت بخشهایی از این طرح(قطاع ۳و ۴ به وسعت ۱۳۵ هکتار)طی توافقنامه‌ای با سازمان عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری مشهد در تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۸ به شرکت عمران و بهسازی شهری واگذار گردید و شرکت مسکن سازان خراسان به عنوان کارگزار آن سازمان در استان خراسان مدیریت اجرایی طرح را به عهده گرفت. براساس این توافقنامه، شرکت عمران و بهسازی شهری در محدودهٔ طرح دارای تعهّداتی از قبیل اجرای کامل طرح تفصیلی، بازگشایی معابر، تملّک اراضی خدماتی، نوسازی اجرای طرحهای مختلف، جذب سرمایه گذاران خارج از محل و غیره را به مدت چهار سال به عهده گرفت. برای هماهنگی بین شهرداری و شرکت عمران و بهسازی شهرداری ثامن برای کل محدوده (۴قطاع) تشکیل و در واقع نمایندگی شهرداری مشهد به ویژه در دو قطاع باقیمانده (۱و۲، نقشه ۶) به همراه نمایندگی سازمان عمران در قطاع ۳ و۴ را همزمان به عهده گرفت. به منظوراجرای طرح مزبور و خرید کلیهٔ املاک واقع در مسیر آن «کمیسیون توافق» متشکّل از کارشناس رسمی دادگستری جهت نظارت بر قیمت، مدیریت املاک مسکن و

شهرسازی استان خراسان به منظور قیمت گذاری و یک نماینده از شهرداری به عنوان کـار کارشناسـی تـشکیل شد، کارخرید املاک توسط این کمیسیون انجام می گیرد و درصـورت عـدم توافـق بـین مالکـان و نماینـدگان شرکت طبق مادهٔ ۹ قانون نحوهٔ خرید و تملک اراضی و املاک برای اجـرای برنامـه هـای عمـومی، عمرانـی و نظامی دولت، مصوّب سال ۱۳۵۸ با تعیین قیِمت ملک از سوی کارشناس رسمی دادگستری حکـم تملـک از سوی نماینده قوه قضائیه صادر و نسبت به تخلیه و تخریب ملک اقدام می‌شود. نکتهٔ اساسی ایـن کـه بـسیاری از طرحها در مسیر طرحها نبوده، بلکه درقالب تهیه طرحهـای اقتـصادی بـوده و درتـضاد بامنـافع سـاکنان محلّـی و اصول توسعهٔ پایدار شهری بوده است که تا به حال چندین پروژه آماده شده و درحال اجراست. (درهفـده پـروژه میانگین وسعت زمین برابر ۲۲۳۷ مترمربع می باشد. وضعیت کلی این پروژه ها در نمودار زیر مشخص شده است).



مأخذ: اولویتهای برنامهٔ اجرایی شرکت مسکن سازان خراسان در شش ماههٔ دوم سال ۱۳۸۱

از نمونه فعالیتهایی که تا به حال توسط شرکت انجام گرفته، تهیهٔ طرح بازگـشایی محـور امیرالمـؤمنین(۹۰۰ مترطول و ۳۵ عرض) می باشد، که املاک در مسیر خریداری شده ومحور باز شده اسـت. و پـروژههـای بـزرگ مقیاسی نیز برای آن تعریف شده است (میانگین وسعت قطعات ۸۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع است (نقشهٔ شماره ۶).

اقدامات شهرداری در قطاع ۱ و ۲ بافت محدودهٔ مرکزی شهرمشهد

علاوه بر واگذاری بخشی از محدودهٔ مرکز شهر در قالب قرارداد به وسعت ۱۳۵ هکتـار از طـرف شـورای اسلامی شهر مشهد در سال ۱۳۷۸ به وزارت مسکن و شهر سازی (سازمان بهسازی و عمران شـهری) بـرای احیـاء واگذار شده و برای مدیریت یکپارچه نیز شهرداری منطقهٔ ثامن تشکیل شده است.در بخش باقیمانده(قطاع۱و۲) به وسعت ۱۳۳ هکتار شهرداری در چارچوب طرح تفصیلی مصوب ۱۳۷۸ مستقیماً اقـدام بـه تعریـف واجـرای طرحهای زیر نموده است:

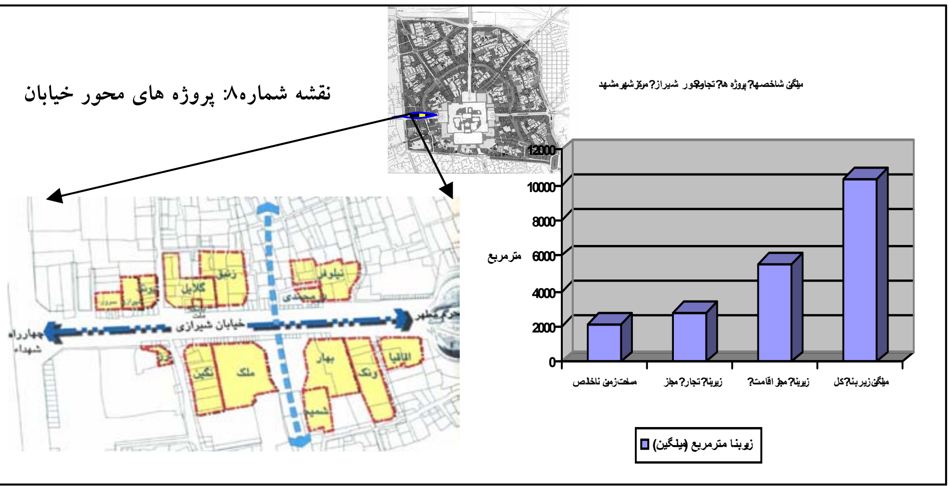
۱. بازگشایی محور خیابان شیرازی در قالب اجرای پروژه‌های اقتصادی

موقعیت این پروژه ها در نقشهٔ شماره۸ مشخص است. شهرداری بحث تعریض محور شیرازی را مـستند بـه پیشنهاد طرح جامع شهر مشهد درسال ۱۳۴۵ نموده که از چهار محور منتهی به حرم تنهـا محـور خیابـان تهـران بازگشایی شده و سه محور باقیمانده باز گشایی نشده اند.لذا شهردار اقدامات خویش را گامی در جهـت تحقـق پیشنهادهای طرح جامع در سی سال قبل می داند. بر اساس طرح تفصیلی،قراراست ایـن خیابانهـا از بـر فعلـی بـه فاصلهٔ ۷/۵ متر عقب نشینی نمایند، بنابراین واحدهای تجاری حاشیه کلاً در مسیر تخریب قرارمی گیرنـد.کـه در نتیجه اجرای طرح حدود ۱۴ مجتمع تجاری طرّاحی و پیشنهاد شده است.

میانگین مساحت زمین ناخالص برای ۱۵ پروژهٔ طرّاحی شده توسط شهرداری ۲۱۹۲,۹ مترمربـع ، زیربنـای مجاز تجاری ۲۸۰۷ مترمربع ،میانگین زیربنـای مجـاز اقـامتی ۵۵۳۳,۶ مترمربـع و زیربنـای کـل ۱۰۳۸۳مترمربـع می‌باشد. نکتهٔ اساسی از اجرای چنین طرحهایی تخریب حـداقل عناصـر بـا ارزش تـاریخی ماننـد کاروانـسرای ملک درحاشیهٔ جنوبی خیابان شیرازی است که فدای منافع اقتصادی پروژه های اقتـصادی- تجـاری مـی شـود. این وضعیت در نمودار و نقشهٔ مربوط مشخص شده است.

!Error

نقشه شماره۸: پروژه های محور خیابان



۲-مجموعهٔ میدان شهدا

طرح این پروژه توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده و مقدّمات اجرای آن فراهم شده است. وسعت این پروژه ۱۴ هکتار است و علاوه بر تعریض واحداث شبکه‌های ارتباطی توسعهٔ کاربریهای تجاری و خدماتی (پارکینگ)نیز دیده شده است.

درمجموع تغییرات ایجاد شده درمناطق مداخلهٔ مستقیم مرکز شهر را براساس ضوابط طرحهای پیشنهادی به شرح زیر می‌توان خلاصه نمود:

۱. عمدهٔ طرحهای پیشنهادی توسط مشاوران دارای ضوابط بلند پروازانه و ناسازگار با شرایط محلی در قالب الگوهای تجمیع است. درنتیجه درمرحلهٔ اجرا با مشکلات عمده‌ای روبرو می‌شوند و مشارکت محلی را به همراه ندارند و در تضاد با منافع ساکنان، غیر مشارکتی و تنش زا می باشد. همچنین در تضاد با حفظ میراث تاریخی است.

۲. گرایش کلی حاکم بر طرحهای پیشنهادی تضادمنافع نهادهای دولتی و شبه دولتی را با صاحبان املاک شدّت بخشیده وحاضر به همکاری با مجریان نیستند.در نتیجه مجریان از اهرمهای قانونی (ماده ۹ قانون تصاحب املاک در مسیر طرحهای توسعهٔ شهری) برای تصاحب املاک ساکنان با قوه قهریه در راستای منافع اقتصادی

استفاده می کنند.که در تضاد با اصول توسعهٔ پایدار شـهری اسـت، کـه بـر محـور حفـظ تنـوع فعالیتها،سـاکنان، مشاغل، کندی حرکت سواره و جلوگیری از تراکم ترافیک و غیره در مرکز شهر می باشد.

۳. طرحهای ارائه شده بیشتر در قالب پروژه های مجزّا و به صورت ناهماهنگ در قسمتهای مختلف تهیـه و اجرا می شوند که پیوستگی لازم را ندارند و کلیت و یکپارچگی توسعهٔ شهری را تهدید می نمایند.

روند نوسازی در باقیماندهٔ محدودهٔ مرکز شهر(قلمرو مداخله غیر مستقیم شهرداریهای مناطق):

علاوه بر اجرای طرحهای بالا در مرکز شهر در بخشهای باقیمانده بـه دلیـل تـداخل مرزهـای شـهرداریهای مناطق ۱و۲و ۳و ۷ و۸براساس ضوابط طرح تفصیلی خازنی که درسال۱۳۴۵ تهیه شده، اقدام بـه صـدور پروانـه ساختمانی و اقدامات شهرسازی و پاسخگویی به شهروندان مـی نماینـد. فـشار توسـعه درایـن قـسمتها بـه دلیـل محدودیتهای اعمال شده در مناطق تحت پوشش طرحهای شهری(مداخلهٔ مستقیم) بسیار زیاد است. در بخشهای باقیمانده که مستقیماً توسط شهرداریها اداره می شود، تقاضای زیاد و نیاز شهرداریها به منابع مالی باعث تغییـرات کالبدی متفاوتی با آنچه که در طرح جامع پیش بینی شده، گردیده است.

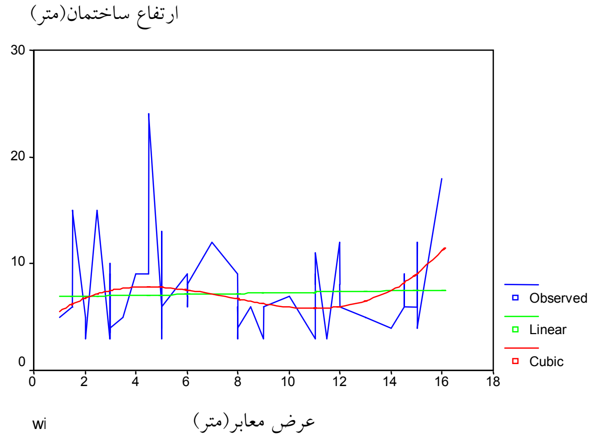
به منظور شناخت تغییرات کالبدی- فضایی در منطقه مداخله غیر مستقیم محدودهٔ مرکزی شـهر بـا انتخـاب بخشی به وسعت ۴۰ هکتار و تکمیل ۱۲۰ پرسشنامه به صورت تصادفی از واحـدهای مـسکونی و اسـتخراج و تحلیل آنها به وسیله نرم افزار Spss به مطالعـهٔ تغییـرات کالبـدی و مـشکلات اجتمـاعی و اقتـصادی واحـدها و مقایسهٔ روند تغییرات در این منطقه با مناطق مداخلهٔ مستقیم پرداخته شده است. نتایج به دست آمده به شرح زیر است:

۱. عدم رعایت ضوابط و مقررّات شهرسازی :در این قسمتها شهرداریها بـر اسـاس ضـوابط طـرح تفـصیلی خازنی که به دنبال اولین طرح جامع شهر مـشهد طـی سـالهای۴۹ - ۱۳۴۵ تهیـه شـده، عمـل مـی‌نماینـد. ولـی شهرداریها به دلایل متعددی، از جمله مشکلات مالی، ضوابط طرح را نادیده گرفته که منجر به افزایش تـراکم ارتفاعی ، تغییر کاربری وابعاد قطعات اراضی و فشردگی در سطح منطقه شده و باعث مـشکلات متعـددی در ابعاد زیست محیطی (ترافیک، آلودگی صوتی، هوا، شلوغی، زباله) و سکونت شده است.

۲. کمبود نیازهای خدماتی: همزمان با تغییر تراکم و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری و اقامتی و افزایش جمعیت در منطقه موجب عدم تأمین نیازهای خدماتی، کمبود فضای سبز، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی، بهداشتی و غیره شده است.

۳-عدم رعایت تناسب بین طول و عرض معابر و ارتفاع ساختمانها: به دلیل عدم رعایت ضوابط و مقررّات شهرسازی و عدم تناسب بین طول و عرض معابر و ارتفاع ساختمانها باعث مشکلات سایه اندازی ساختمانهای بلند، کندی گردش جریان هوا، تهدید حریم خصوصی خانوار و امنیّت روانی ساکنان شده است. این رابطه با استفاده از رگرسیون خطی آزمون شد. مقدار ضریب تعیین برابر R^2=0.045 می باشد که در سطح ٪۹۵ فاصله اطمینان قابل تأیید نیست. نمودار شماره۱ نیز این مسأله را تأیید می کند.

نمودار شماره ۱: رابطهٔ بین عرض و طول خیابان و ارتفاع و تعداد طبقات ساختمانها



۴. مشکلات و تنگناهای توسعه این بخش از بافت مر دزی شهر طی پرسشنامه‌ای جمع آوری شده در شش مقوله زیر خلاصه شده است:

۴-۱. وام : نحوهٔ دریافت، کمی مقدار آن و مشکلات پرداخت از جمله مهمترین مسایل در این زمینه به شمار می آیند. براساس اطلاعات به دست آمده از پرسشنامه‌ها ٪۱۱ ساکنان مشکل تعمیر و نوسازی ملک خود را وام و مسایل مربوط به آن عنوان کرده اند.

۴-۲. روند طولانی گرفتن مجوّز ساخت و ساز از شهرداری: در مجموع ٪۱۳ ساکنان واحدها این عامل را مهمترین مشکل در زمینهٔ تعمیر و یا نوسازی واحد مسکونی خود ذکر نموده اند.

۴-۳. مشکل انتقال مصالح ساختمانی: عدم رعایت تناسب بین عرض و طول معابر و ارتفاع ساختمانها و کمبود پارکینگ به همراه معابر باریک، تردد وسایل نقلیه را برای انتقال مصالح ساختمانی با مشکل روبرو نموده است. حدود ۹٫۵۲٪ از ساکنان محل مهمترین مشکل نوسازی را این عامل ذکر کرده‌اند.

۴-۴. مشکلات مالی: ۴۴٪ ساکنان محل عمده ترین معضل را مشکل مالی برای نوسازی ذکر کرده‌اند.

۵-۵. مالکیت و ارث: در محدودهٔ مورد مطالعه ۹٫۵۲٪ واحدها چنین مشکلی برای نوسازی دارند.

۵-۶. فشار اعضاء خانواده: فشار اعضاء خانواده به ویژه جوانها به ترک محل مانع از انجام اقدامات اساسی در زمینهٔ بهبود واحدهای مسکونی شده است. ۱۲٫۷٪ از واحدها چنین مشکلی دارند.

در مجموع از کل خانوارهای مورد بررسی حدود ۴۳٪ آنها اقدام به تعمیر اساسی یا جزیی در واحد مسکونی خویش نموده‌اند.[۱] در نتیجه ۵۷٪ بنا به دلایل بالا اقدامی برای بهبود وضعیت فیزیکی واحد مسکونی خویش انجام نداده‌اند.

نتیجه

بافت مرکزی شهر مشهد به لحاظ (مرکزیّت فرهنگی حرم مطهر امام رضا(ع) ،مسائل ارتباطی گسترده، موقعیت جغرافیایی و مراکز اقتصادی، تمرکز بازارها و مراکز تجاری) از پتانسیل لازم برای توسعه برخورداراست. منتهی مسایل و مشکلات متعددی ازجمله سازو کارهای پیش‌بینی شده در قالب تهیه طرحهای توسعهٔ شهری، تشکیل نهادهای ظاهراً خصوصی شبه دولتی (شرکت مسکن سازان و...) و شیوه‌های اعمالی توسط این نهادها ـ بهره گیری ازاهرمهای قانونی ،مانند:ماده۹ قانون تصرف املاک درمسیر طرحها ،به منظور تصرف اجباری املاک ساکنان و تهیه طرح و تغییر ضوابط و واگذاری این طرحها درقالب تهیه پروژه‌های اقتصادی یا خدماتی و غیره به سرمایه گذاران خارجی، مهمترین عامل نارضایتی و در نتیجه مقاومت ساکنان و عدم مشارکت و بدبینی آنها در فرآیند احیاء بافت مرکزی شهر مشهد است. این فرایند در بخشهای تحت مداخلهٔ مستقیم وغیر مستقیم دستگاههای وابسته به دولت باید به سمت ایجاد شرایط مطلوب برای رقابت بخش خصوصی در فرایند احیاء به جای رقابت دستگاههای مزبور بایکدیگر و با مالکان برای تصرّف املاک ساکنان محدوده باشد.یعنی منافع حاصل از توسعه و حق توسعهٔ ساکنان درقالب خرید حقوق مالکان و یا سهامدارکردن آنها رعایت شود. درغیر

۱- ۷۵٪ تغییر جزیی و ۲۵٪ تغییر اساسی

این صورت ازدحام، شلوغی، بارگذاری بیش از حد، کمبود خدمات، کاهش سرانه‌های شهری، افزایش ترافیک ساکن و به ویژه خروج اجباری ساکنان و متلاشی شدن زندگی آنها و تخریب حداقل بخشی از آثار تاریخی و غیره را به دنبال دارد.

نبود برنامهٔ یکپارچه (وجود طرحهای متعدد موضعی در بخشهای مختلف مانند: طرح میدان شهدا، طرح حریم حرم و...) از یک طرف و وجود دستگاههای متعدد تصمیم گیر (آستان قدس رضوی، شورای شهر، شهرداری، وزارت مسکن و شهرسازی و شرکتهای وابسته) و تأثیرگذار با اهداف متفاوت از طرف دیگر هماهنگی و رقابت توسعه مدار را به رقابت اقتصادی با جهت گرایی رانت خواری دولتی تبدیل نموده است. و نتیجهٔ این ناهماهنگی را می‌توان در تفکّر تعریف پروژه های اقتصادی بزرگ مقیاس دستگاهها در سطح منطقه مشاهده نمود که در تضاد با اهداف توسعهٔ پایدار مراکز شهری است.

فهرست منابع و مآخذ:

۱. امام. سیدکاظم،۱۳۲۷، چاپ بوذرجمهری، انتشارات کتابخانه ملک، تهران. ص ۲۱.

۲. اولویتهای برنامه اجرایی شرکت مسکن سازان خراسان در ششماهۀ دوم سال ۱۳۸۱.

۳. حبیبی. سید محسن،۱۳۸۱، ملیحه مقصودی، *مرمت شهری*، انتشارات دانشگاه تهران.

۴. حسینیون. ابوالقاسم، ۱۳۶۸،*پژوهش در مورد حوزه نفوذ نقشهای مختلف شهر مشهد*، فصلنامۀ تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱۴.

۵. دیشیدی، ۱۳۷۴، مدیرعامل سازمان عمران و توسعه حریم حرم مطهر، مجلۀ سوم شماره ۳۱، مشهدمقدس. ص۶۷.

۶. *خلاصه گزارش طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر مشهد*، ۱۳۸۱.

۷. رهنما. محمدرحیم، ۱۳۸۱، *گزارش تحلیلی مسکن شهری در استان خراسان و سیستان و بلوچستان*، دانشگاه فردوسی مشهد.

۸ رهنما. محمدرحیم، ۱۳۷۵، *بافت قدیم و توسعه شهری، نمونه بافتهای مسکونی مرکز شهر مشهد*، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

۹. رهنما. محمدرحیم، ۱۳۷۷، *جداگزینی فضایی- مکانی شهری، (مورد بافتهای قدیمی شهر مشهد)*، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، شماره اول و دوم.

۱۰. رهنمایی. محمدتقی، ۱۳۶۹، *مجموعه مباحث و روشهای شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.*

۱۱. زیاری. کرامت الله،۱۳۷۸،*اصول و روشهای برنامه ریزی منطقه‌ای*، انتشارات دانشگاه یزد.

۱۲. سازمان برنامه و بودجه خراسان،۱۳۶۵، *طرح بررسی وضعیت زائران شهرمشهد*.جلد اول، صص۵-۱۲۰.

۱۳. سعیدی. عباس، ۱۳۴۴، *جغرافیای شهر مشهد*، مجلۀ دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، سال اول، شماره یک ۲۰-سلسله گزارشهای مربوط به سازمان توسعه حرم امام رضا علیه السلام، ۱۳۸۲.

۱۴. سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، ۱۳۸۴، آرشیو مصوبات کمیسیون ماده ۵.

۱۵.شرکت مسکن سازان خراسان، ۱۳۷۴، *گزارش طرح نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد.*

۱۶. شهرداری مشهد،۱۳۸۱، سازمان آمار، اطلاعات و خدمات کامپیوتری، *گزارش پیشرفت طرح تقسیمات درون شهری مشهد.*

۱۷. صنیع‌الدوله. محمدحسن خان اعتمادالسلطنه، *مطلع الشمس*، سال ۱۳۰۱ ه.ق، ص ۲۲۱.

۱۸. طاش، ۱۳۷۴، مهندسین مشاور، *خلاصه گزارش مطالعات انجام شده طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد*، صص ۶۰-۴۵.

۱۹. طرح جامع مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۴۶.

۲۰. عرفانیان. منا، *سیری در تجربه‌های مداخله در بافت مرکزی مشهد*، مجله هفت شهر سال، دوم ، شماره ۱۳۸۰،۳

۲۱. غمامی. مجید، ۱۳۷۲، *طرح جامع مشهد*، فصلنامه آبادی، سال سوم شماره ۹.

۲۲. فتحی. علی، ۱۳۸۳، *ترکیب منابع درآمدی و اقلام هزینه‌ای شهرداریها*، اولین همایش شهرداریها و اقتصاد شهری، سازمان شهرداریهای کشور، ص۴۳.

۲۳. فلامکی. منصور، ۱۳۶۵، *باز زنده‌سازی بناهای تاریخی*، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲-۱۶۰.

۲۴. مهندسین مشاور بافت شهر، *گزارش طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر*، شهردار ی مشهد، اردیبهشت ۱۳۷۴ ص۳۳۷.

۲۵. وزارت مسکن و شهرسازی، *طرح جامع شهر مشهد*، (۹۵-۱۳۷۰).

26. Environmental Health, 2004, *Focus (Smart Growth in Washington DC)*, Vol.112, No.11.

27. Iran Daily News Paper, 2055, *Index of fuel in Iran*, No,1345,ppp.6

28.Newman Peter, et al, 1999, *Sustainability and cities; overcoming automobile dependences*, Island Press, USA.

29. Ross Benvse William (Hons), 1999, *Personal mobility or community Accessibility ; a planning choice with social ,environmental and economic consequences, Doctoral thesis* ,Murdoch ,University ,AU.

30. Stead Dominic, Hoppenbrouwer Eric, 20004, P*romoting an urban renaissance in England and the Netherlands*, Vol.21.No.2.p.119-136

31.V. Gollner Anna, 1996, *To sprawl or not to sprawl, A journey to work perspective*, Australian planner, vol.33, No.3, p138-141.